



Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft

# Geschäftsbericht 2017

# Inhalt

- 3 Organe
- 4 Kennzahlen 2013-2017
- 5 Lagebericht
- 7 Entwicklung der Gesellschaft
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Bilanz
- 12 Gewinn- und Verlustrechnung
- 13 Anhang
- 18 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

# Vorstand



Wolfgang Eitel

Tobias Thumm

Wolfgang Eitel  
Remseck  
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm  
Leonberg  
Immobilienfachwirt (IHK)

# Aufsichtsrat

Michael Nagel  
Bad Homburg v. d. Höhe  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand  
Weissach im Tal  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Leiter des Marktbereichs Immobilienkunden Deutschland  
der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe,  
Mannheim und Mainz

Frank Berlepp  
Seeheim-Jugenheim  
Mitglied des Aufsichtsrats  
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien  
Management GmbH, Stuttgart

# Kennzahlen

| von 2013 bis 2017                              |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
|  | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    | 2013    |
| Bilanzsumme in T€                              | 5.524   | 6.256   | 13.479  | 17.138  | 16.823  |
| Eigenkapital in T€                             | 4.452   | 4.452   | 4.452   | 4.452   | 4.452   |
| Eigenkapitalquote                              | 80,6%   | 71,2%   | 33,0%   | 26,0%   | 26,5%   |
| Erträge aus Beteiligungen in T€                | 0       | 0       | 91.590  | 3.654   | 3.337   |
| Ergebnis vor Steuern in T€                     | -159    | -425    | 91.202  | 3.294   | 2.852   |
| Leerstandsquote Tochtergesellschaft zum 31.12. | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 7,5%    | 5,7%    |
| Anzahl Aktien                                  | 144.000 | 144.000 | 144.000 | 144.000 | 144.000 |
| Brutto-Garantiedividende je Aktie in €         | 27,88   | 27,88   | 27,88   | 27,88   | 27,88   |

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2% gestiegen. Für das laufende Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2018) eine weitere Expansion um 2,4%. Begünstigend für die deutsche Wirtschaft wirkt das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld. Dies hat zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen. Zudem bleiben die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte eine solide Grundlage einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich insbesondere am Arbeitsmarkt und bei den öffentlichen Finanzen zeigt.

### Immobilienmarkt

Mit einem Flächenumsatz von ca. 268.400 m<sup>2</sup> im Kalenderjahr 2017 verzeichnete der Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) wie bereits in den Vorjahren ein überdurchschnittliches Ergebnis (Colliers, City Survey 2017/2018). Dennoch liegt der Flächenumsatz ca. 38% unter dem Ergebnis des Jahres 2016 (ca. 431.000 m<sup>2</sup>).

Der im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Flächenumsatz ist einerseits auf die hohe Aktivität von Eigennutzern im Jahr 2016 zurückzuführen, andererseits verhinderte die zunehmende Verknappung von Angebotsflächen ein noch höheres Umsatzergebnis in 2017.

Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem geringen Angebot an. So stieg die Spitzenmiete zum Ende des Jahres 2017 mit 24,30 €/m<sup>2</sup> auf ein neues Rekordniveau. Auch die Durchschnittsmiete bestätigte mit 13,40 €/m<sup>2</sup> den Rekordwert und nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum (13,00 €/m<sup>2</sup>) um mehr als 3% zu.

Obwohl das Gros der Mietverträge weiterhin im Preissegment von 10,00 bis 15,00 €/m<sup>2</sup> abgeschlossen wurde, konnte im Vergleich zu den Vorjahren eine deutliche Zunahme von Abschlüssen im Preissegment ab 20,00 €/m<sup>2</sup> registriert werden. So entfielen rund 17.500 m<sup>2</sup> auf dieses hochpreisige Segment, während es 2016 noch 2.200 m<sup>2</sup> waren.

Nachdem der Leerstand bis zur Mitte des Jahres 2017 konstant abnahm, stabilisierte er sich zum Ende des Jahres auf niedrigem Niveau. So konnte bei einem Flächenbestand von rund 7,9 Mio. m<sup>2</sup> und einem verfügbaren Angebot von ca. 164.600 m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2017 eine Leerstandsquote von lediglich 2,1% verzeichnet werden.

### Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Industriefabrik Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen den Gesellschaften und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Das gezeichnete Kapital der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, setzt sich aus 144.000 voll stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, erwarb in 2017 4,90% der Anteile von der LBBW Immobilien-Holding GmbH und hält nun 98,47% unseres Aktienbestands. Der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Mit Vertrag vom 28. August 2017 wurde die Bahnhofplatz Objektverwaltungs-GmbH auf die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft verschmolzen. Aufgrund dieser Verschmelzung hält die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft keine Finanzanlagen in Form von Anteilen an verbundenen Unternehmen mehr (Vorjahr: T€ 25).

Des Weiteren weist sie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.422 (Vorjahr: T€ 5.997) aus, die im Wesentlichen aus der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, resultieren. Demgegenüber stehen sonstige Rückstellungen in Höhe von T€ 1.060 (Vorjahr: T€ 1.794) und das Eigenkapital von

T€ 4.452 (Vorjahr: T€ 4.452). Die gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufige Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem zahlungswirksamen Verbrauch von Rückstellungen.

Das Ergebnis vor Steuern der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ -159 (Vorjahr: T€ -425). Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus laufenden Verwaltungsaufwendungen und entspricht weitgehend unseren Erwartungen. Der Verlust wurde aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, übernommen.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14.2.2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre unserer Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 27,88 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, angebunden.

## Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden,

welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenken.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen eines Risikostatusberichts auch an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich auf der Grundlage des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

## Prognosebericht

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, verfügt aktuell über kein Immobilienvermögen. Es ist allerdings der Erwerb einer Gewerbeimmobilie in Stuttgart mit einer Zielgröße zwischen 9 und 11 Mio. € geplant. Hiermit soll das vorhandene Eigenkapital für eine nachhaltige Investition genutzt werden, durch die wieder ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

Ausgehend von dem Erwerb einer Immobilie geht die aktuelle Planung davon aus, in den zukünftigen Jahren positive Ergebnisse aus der Bewirtschaftung zu erzielen, welche zu positiven Ergebnissen vor Ertragsteuern in einer Größenordnung von 0,1 Mio. € führen. Die Ergebnisse der Gesellschaft werden auf der Grundlage des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt bzw. ausgeglichen, solange der Vertrag fortläuft. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag kann frühestens zum 31. Dezember 2018 gekündigt werden.

Stuttgart, 27. Februar 2018

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm

## Entwicklung der Gesellschaft

**Gründung** 31. Oktober 1921

**Tätigkeit** Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.

**Entwicklung der Gesellschaft**

- 1928** Fertigstellung des Hindenburgbaus, der damals aus Kostengründen nur dreigeschossig ausgeführt wurde, obwohl die Konstruktion einen späteren Ausbau um weitere zwei Geschosse vorsah.
- 1948/1949** Beseitigung der Kriegsschäden und Erweiterung des Hindenburgbaus um zwei zurückgesetzte Bürogeschosse. Die Gesamtmietfläche erreichte dadurch rund 15.500 m<sup>2</sup>.
- 1970** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages Königstraße 6/Kronenstraße (Teilbereich) mit der Kaufhof AG, Köln, über eine Fläche von 943 m<sup>2</sup>. Auf dem Erbbaugrundstück wurde ein Warenhaus errichtet.
- 2002/2003** Hofüberbauung Stephanstraße, Geschäftshaus mit einer Grundstücksfläche von 448 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von rund 2.400 m<sup>2</sup>.
- 2003** Baugenehmigung zur Aufstockung des Hindenburgbaus um ein Bürogeschoss wird erteilt.
- 2004** Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
- 2005** Baubeginn Aufstockung Hindenburgbau.  
Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.
- 2007** Fertigstellung Aufstockung Hindenburgbau (neue Gesamtmietfläche 17.270 m<sup>2</sup>).
- 2011** Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.
- 2015** Veräußerung der drei Grundstücke Hindenburgbau, Hofüberbauung Stephanstraße und Königstraße 6 mit Erbbaurecht.

**Eigenkapital** Grundkapital € 3.744.000,00.  
Es ist eingeteilt in 144.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

**Aktionäre** Am Grundkapital der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG von € 3.744.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2017):

|  |        |
|--|--------|
| LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart | 98,47% |
| Andere                                     | 1,53%  |

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „BAG“) die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

### **Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 26. April 2017 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2016 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2016. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 27. Juni 2017 einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart) beschlossen.

Am 22. August 2017 hat der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren zur Vermeidung der jährlich anfallenden Verwaltungskosten der Auflösung durch Verschmelzung der Bahnhofplatz Objektverwaltungs-GmbH auf die BAG zugestimmt.

In der Sitzung am 11. Dezember 2017 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat insbesondere über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2017 sowie über den Sachstand der Objektakquise. Die Mittelfristplanung 2018–2022 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand**

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.



**Jahresabschluss 2017**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der BAG für das Geschäftsjahr 2017 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2017 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2017 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugänglich.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der BAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 24. April 2018 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der BAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine jährliche Garantiedividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsantrag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der BAG für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, 24. April 2018

Für den Aufsichtsrat



Michael Nagel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

| Aktiva  |              |              |            |
|---|--------------|--------------|------------|
|   | 31.12.2017   |              | 31.12.2016 |
|   | €            | €            | T€         |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                |              |              |            |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                   |              |              |            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung      | 2.556,46     |              | 3          |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                |              |              |            |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                      | 0,00         |              | 25         |
|   |              | 2.556,46     | 28         |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                |              |              |            |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |              |              |            |
| 1. Forderungen aus Vermietung                           | 33.915,00    |              | 40         |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen             | 5.422.164,60 |              | 5.997      |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                        | 63.893,83    |              | 133        |
|   |              | 5.519.973,43 |            |
| <b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>                |              | 1.070,37     | 57         |
|   |              | 5.521.043,80 | 6.227      |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    |              | 685,44       | 1          |
|   |              | 5.524.285,70 | 6.256      |

| Passiva                                  |              |                     |              |
|--|--------------|---------------------|--------------|
|  | 31.12.2017   |                     | 31.12.2016   |
|  | €            | €                   | T€           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                   |              |                     |              |
| I. Gezeichnetes Kapital                  | 3.744.000,00 |                     | 3.744        |
| II. Kapitalrücklage                      | 30.000,00    |                     | 30           |
| III. Gewinnrücklagen                     |              |                     |              |
| 1. Gesetzliche Rücklage                  | 346.000,00   |                     | 346          |
| 2. Andere Gewinnrücklagen                | 330.000,00   |                     | 330          |
| IV. Bilanzgewinn                         | 2.441,31     |                     | 2            |
|  |              | 4.452.441,31        | 4.452        |
| <b>B. Rückstellungen</b>                 |              |                     |              |
| 1. Steuerrückstellungen                  | 2.763,60     |                     | 3            |
| 2. Sonstige Rückstellungen               | 1.059.550,00 |                     | 1.791        |
|  |              | 1.062.313,60        | 1.794        |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>              |              |                     |              |
| Sonstige Verbindlichkeiten               |              | 9.530,79            | 10           |
| davon aus Steuern € 37,62 (Vorjahr T€ 0) |              |                     |              |
|  |              | <b>5.524.285,70</b> | <b>6.256</b> |

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Gewinn- und Verlustrechnung

| vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017   |           |                 |          |
|---|-----------|-----------------|----------|
|   | 2017      |                 | 2016     |
|   | €         | €               | T€       |
| 1. Sonstige betriebliche Erträge  |           | 31.135,04       | 480      |
| 2. Personalaufwand  |           |                 |          |
| a) Löhne und Gehälter   | 21.354,14 |                 | 19       |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen<br>für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung € 171,36 (Vorjahr T€ 0) | 909,15    |                 | 1        |
|   |           | 22.263,29       |          |
| 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |           | 156.467,17      | 794      |
| 4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen,<br>davon an verbundene Unternehmen<br>T€ 11 (Vorjahr T€ 91)  |           | 11.071,89       | 91       |
| 5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   |           | 9.416,25        | 73       |
| 6. Ergebnis nach Steuern  |           | - 168.083,56    | - 498    |
| 7. Erträge aus Verlustübernahme   |           | 168.083,56      | 498      |
| 8. Jahresüberschuss/-fehlbetrag   |           | 0,00            | 0        |
| 9. Gewinnvortrag  |           | 2.441,31        | 2        |
| 10. Bilanzgewinn  |           | <b>2.441,31</b> | <b>2</b> |

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Anhang für 2017

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen gegen die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 5.422 (T€ 5.997).

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 1 (T€ 6) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### 4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 3.744 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 144.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

### 5. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Erträge aus Verlustübernahme

Die Erträge aus der Verlustübernahme durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 168 (T€ 498).

## V. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder mit der Industriebau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, in Höhe von T€ 2.638 (T€ 2.654).

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

## **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen für die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 8. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

## **3. Gesellschafterstruktur der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft**

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der seit dem 11. Mai 2004 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags wird der gesamte Gewinn der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Verluste sind durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, auszugleichen. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31. Dezember 2017 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 98,47% der Anteile an der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart.

## **4. Personal**

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, verfügt über kein eigenes Personal.

Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

## **5. Aufsichtsrat**

Michael Nagel, Bad Homburg  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Leiter des Marktgebietes Immobilienkunden Deutschland der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim  
Mitglied des Aufsichtsrats  
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Die Amtszeit des Aufsichtsrats dauert bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

## **6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

## **7. Vorstand**

Wolfgang Eitel, Remseck  
Jurist (Assessor)  
Kaufmännisches Ressort

Tobias Thumm, Leonberg  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Operatives Ressort

## **8. Kapitalanteile der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart**

Infolge Verschmelzung sind die Kapitalanteile der Bahnhofplatz Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart, zum 30.6.2017 auf die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft übergegangen. Sämtliche Aktiva und Passiva der Bahnhofplatz Objektverwaltungs-GmbH sind im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft übergegangen. Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft hält somit keine Kapitalanteile mehr in ihrem Besitz.

## **9. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

### 10. Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH wiederum wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, 27. Februar 2018

Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm

# Anlagespiegel

| Anschaffungs- /Herstellungskosten                     |                   |             |                  |             |                     |
|---|-------------------|-------------|------------------|-------------|---------------------|
|   | Stand<br>1.1.2017 | Zugänge     | Abgänge          | Umbuchungen | Stand<br>31.12.2017 |
|   | €                 | €           | €                | €           | €                   |
| <b>Sachanlagen</b>                                    |                   |             |                  |             |                     |
| Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung | 2.556,46          | 0,00        | 0,00             | 0,00        | 2.556,46            |
| <b>Finanzanlagen</b>                                  |                   |             |                  |             |                     |
| Anteile an verbundenen<br>Unternehmen                 | 25.000,00         | 0,00        | 25.000,00        | 0,00        | 0,00                |
|   | <b>27.556,46</b>  | <b>0,00</b> | <b>25.000,00</b> | <b>0,00</b> | <b>2.556,46</b>     |

# Verbindlichkeitspiegel

| Bilanzausweis 2017                     |                 |                                       |   |             |                 |
|--|-----------------|---------------------------------------|---|-------------|-----------------|
|  | 31.12.2017      | 2018                                  | 2019-2022                               | Rest        | Summe           |
|  | €               | €                                     | €                                       | €           | €               |
| Sonstige Verbindlichkeiten             | 9.530,79        | 9.530,79                              | 0,00                                    | 0,00        | 9.530,79        |
| <b>Gesamtbetrag</b>                    | <b>9.530,79</b> | <b>9.530,79</b>                       | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b> | <b>9.530,79</b> |
| <b>Zugehörigkeit zu anderen Posten</b> |                 |                                       |   |             |                 |
|  | 31.12.2017      | davon<br>gegenüber<br>Gesellschaftern | davon<br>gegenüber verb.<br>Unternehmen |             |                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten             | 9.530,79        | 0,00                                  | 0,00                                    |             |                 |
| <b>Gesamtbetrag</b>                    | <b>9.530,79</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                             |             |                 |



| Abschreibung      |             |             |             |                     | Buchwerte           |                     |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Stand<br>1.1.2017 | Zugänge     | Abgänge     | Umbuchungen | Stand<br>31.12.2017 | Stand<br>31.12.2017 | Stand<br>31.12.2016 |
| €                 | €           | €           | €           | €                   | €                   | €                   |
| 0,00              | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00                | 2.556,46            | 2.556,46            |
| 0,00              | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00                | 0,00                | 25.000,00           |
| <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>         | <b>2.556,46</b>     | <b>27.556,46</b>    |

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

| Bilanzausweis 2016 |                 |             |             |                 |
|--------------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|
| 31.12.2016         | 2017            | 2018-2021   | Rest        | Summe           |
| €                  | €               | €           | €           | €               |
| 9.187,67           | 9.187,67        | 0,00        | 0,00        | 9.187,67        |
| <b>9.187,67</b>    | <b>9.187,67</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>9.187,67</b> |

| 31.12.2016      | davon<br>gegenüber<br>Gesellschaftern | davon<br>gegenüber verb.<br>Unternehmen |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| 9.187,67        | 0,00                                  | 0,00                                    |
| <b>9.187,67</b> | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                             |

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Bestätigungsvermerk

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

### Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkennt-

nissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

#### **Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.**

##### **Darüber hinaus**

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen,

dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 28. Februar 2018

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werling  
Wirtschaftsprüfer

Ilg  
Wirtschaftsprüfer

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

**Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft**

Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256

Telefax 0711 2177-4212

[www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

[info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)